



Årsredovisning 2024



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ekhammar i Upplands-Bro med säte i UPPLANDS-BRO org.nr. 717000-1023 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Bro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängens-Tibble 1:26	1971-01-01	1971
Kungsängens-Tibble 1:27	1971-01-01	1971
Kungsängens-Tibble 1:28	1971-01-01	1971
Kungsängens-Tibble 1:30	1971-01-01	1971
Kungsängens-Tibble 1:31	1971-01-01	1971
Kungsängens-Tibble 1:32	1971-01-01	1971
Kungsängens-Tibble 1:33	1971-01-01	1971
Kungsängens-Tibble 1:34	1971-01-01	1971

Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
257	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 252
40	garageplatser	0
265	p-platser	0

Totalt 562 objekt20 252

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 36 st 1 rok, 46 st 2 rok, 129 st 3 rok, 36 st 4 rok, 9 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Aronsson	Ordförande	2023-06-01	
Harry Holmström	Ledamot	2016-10-18	2024-05-08
Rolf Olsson	Ledamot	2016-10-18	
Gunilla Pettersson	Ledamot	2016-10-18	
Gerth Heinerborg	Ledamot	2024-05-08	
Dagmar Zitkova	Ledamot	2005-05-25	
Peter Mikael Stamer	Ledamot	2024-05-08	
Henrik Isgren	Ledamot	2021-06-29	2024-05-08
Mikael Olsson	Ledamot	2024-05-08	
Tobias Ronig	Ledamot	2023-06-01	2024-05-08
Michael Hölaas	Ledamot	2024-05-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rolf Olsson, Dagmar Zitkova och Michael Hölaas.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Olsson, Thomas Aronsson, Dagmar Zitkova och Mikael Stamer.

Revisorer har varit: Christer Kaukos och revisors suppleant Björn Hägerström, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Henrik Isgren (sammankallande), Tobias Ronig samt Martin Zitek, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-11. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar. 55 personer på plats och 6 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 15%. Garage och förhyrda p-platser höjdes med 5%. EI höjdes med 50 öre från 2 kronor till 2,5 kronor per kilowattimme.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-29.

Väsentliga händelser under året:

Leksand i föreningens samtliga sandlådor i lekplatserna byttes mot ny.

Leksakskarusellen i stora lekparken har lagats och fått nya delar.

Sandlådorna inne i gårdarna har utrustats med kattnät och lekborden därför tagits bort.

Kvarterslokalen har renoverats under året i samband med sanering av två uppkomna vattenskador.

Ett trapphus drabbades i våras av en omfattande trapphusbrand och fick saneras.

Dessa två händelser har belastat kostnaderna för 2024, men intäkterna i form av försäkringsersättning kommer först under 2025. Resultat har därmed blivit närmare 1 miljon kronor sämre än det borde varit.

52 laddstolpar för elbilar har tagits i bruk i Parkeringshuset och 2 på parkeringen utanför.

Styrelsen skickade ut förfrågningar för stambyten och genomförde utvärdering av inkomna offerter.

Förhandlingar pågick med två av fyra intressanta entreprenörer. Kontraktet skrevs.

På våra markytor blev träd och buskar ansade och nya perenna blommor utplanterade.

Skötsel och förvaltning

Den ekonomiska, finansiella och administrativa förvaltningen har enligt avtal utförts av HSB Stockholm. HSBs lokala förvaltningskontor på Hjortronvägen har varit en viktig utgångspunkt i de fysiska kontakterna mellan HSB och våra medlemmar. Förvaltningsassistent har varit Jannica Tallin. Förvaltare för Brf Ekhammar har varit Tor Svan Irenius. Han ersatte Elin Isaksson som har flyttat till ett annat län. Fastighetsskötseln har enligt avtal utförts av HSB Stockholm Teknisk Förvaltning. Markskötseln, inklusive snöröjning, tas om hand enligt ett avtal med entreprenadföretaget Assars Trädgårdstjänst med säte i Bro. Serviceavtal gällande undercentralerna (UC) finns med HSB Stockholm. Konsulttjänster i samband med upphandling av föreningens stambyten har utförts av HSB Projekt och fastighetsutveckling. Parkeringsdebitering och bevakning av föreningens parkeringsregler har skötts enligt gällande avtal av företaget Apcoa Parking. Trappstädning och städning av lokaler utförs enligt ett gällande avtal av städföretaget SIMH och entrémattor tas om hand av Caleo. Föreningen har ett avtal med låsfirma Norrlås i Järfälla. Digitala bokningssystemet för tvättstugor sköts av Säkra Fastigheter. Bredband sköts av Telenor och leverans av digital teve och service för tevekabel görs av Tele 2. Föreningen har ett avtal med Eon gällande leverans av värmen. El-handelsavtalet finns med Luleå Energi. Tjänsten med individuell elmätning och debitering har utförts av företaget Home Solutions Propeye. Föreningen har sin fastighetsförsäkring hos Folksam och skadedjursförsäkring hos Anticimex.

Styrelsens information

Styrelsen har skickat ut förfrågan till samtliga medlemmar att anmäla sitt intresse för att få styrelsens info utdelad till sina e-postbrevlådor digitalt. Ett sextiotal medlemmar har anmält intresse och digitala utskick kom igång under försommaren.

Styrelsen har även satt upp anslag på anslagstavlor i trapphusen under året samt delat ut info i brevlådorna när viktig information skulle förmedlas till samtliga boende.

Frågestund med styrelsen har hållits inför ordinarie styrelsemötena. Under sammanlagt 11 tillfällen kunde medlemmarna få sina frågor besvarade av styrelsen.

Det traditionsenliga informationsmötet för medlemmarna med information om nästa års budget, nya hyror och avgifter (mötet kallas även budgetinfomöte) genomfördes 2024-12-05.

Stambytesgruppen AB som är kontrakterade för att genomföra föreningens stambyten höll ett informationsmöte om det kommande projektet i Ekhammarskolans aula 2024-12-10.

Styrelsen har under 2024 löpande uppdaterat Brf Ekhammars webbplats på internet.

Där kan våra medlemmar och andra intressenter hitta aktuella nyheter samt det senaste om vad som händer i föreningen. Här finns all nyttig information om föreningen samlad tillsammans med praktisk boendeinformation, exempelvis hur och var man anmäler uppkomna fel i lägenheten, fastigheten eller i andra gemensamma utrymmen. Här hittar man vilka ordningsregler som föreningen tillämpar, föreningens stadgar, årsredovisningar från tidigare år, försäkringsuppgifter, med mera.

Adressen till föreningens webbplats är: <http://www.hsb.se/stockholm/brf/ekhammar/>

Kommande underhåll och investeringar under 2025

- Föreningen står inför det största underhållsarbetet någonsin, nämligen stambyten. Stammar och vattenledningar i alla lägenheter kommer att ersättas med nya. I samband med återställningen efter detta utbyte renoveras lägenheternas våtrum. Startskottet för första etappen går 21 april 2025. Ett trettiotal lägenheter på Björnbärsstigen 2 till 12 blir de första att omfattas av dessa underhållsarbeten. Projektet pågår i sju etapper och avslutas i oktober 2026. För att finansiera stambytet kommer nya lån att upptas. Räntenivåer vid tidpunkt för nya lån är avgörande för om avgifterna behövs höjas för att kompensera de ökade räntekostnaderna.

- Rökning och skötsel av buskar och träd i området alla grönytor fortsätter enligt skötselplanen.

Brf Ekhammar har upprättat både en långsiktig underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt och en kortsiktig underhållsplan som är mer detaljerad och som omfattar de 5 kommande åren. Underhållsplanerna följs upp och revideras kontinuerligt. Föreningen firade nyligen sitt femtioårsjubileum. En hel uppsjö av underhållsarbeten har genomförts under de gångna åren. Ytterligare flera planerade underhållsarbeten har lagts in så att underhållsplanen ska hållas så relevant och aktuell som möjligt.

De nyligen genomförda underhålls- och nyinvesteringsarbeten av större omfattning:

Årtal	Åtgärd
2016-2020	Utbyte av samtliga kulvertar med vattenledningar i hela föreningen
2022-2023	Totalrenovering av parkeringshuset
2022-2023	Stambyte i 3 portar
2023-2024	Installation av 54 laddstolpar för elbilsladdning

Mål för styrelsens arbete med förvaltningen

Även under 2024 har styrelsen fortsatt sitt viktiga uppdrag, nämligen att på bästa möjliga sätt förvalta föreningens fastigheter och mark samt att ta väl hand om föreningens ekonomi med bibehållen fokus på både kortsiktiga och långsiktiga mål. Styrelsen fortsätter att bevara Brf Ekhammars goda rykte och höga status hos både de boende och föreningens medlemmar, hos dem som vill flytta in i vår förening samt hos fastighetsmäklarna som arbetar inom vårt område och som upprättar den första kontakten med framtida boenden.

Inför år 2025 har styrelsen satt upp som mål att framgångsrikt starta upp och genomföra det sedan länge planerade stambytesprojektet. Dessutom vill styrelsen fortsätta med översynen av de möjligheter som finns när det gäller att införa olika besparingar i driften.

Gemensamt ansvar

Styrelsen väddar till alla boende i föreningen att ta sin del av ansvaret. Ökade kostnader faller tillbaka på vår boendekostnad, det finns ingen annan än vi själva som står för alla kostnader.

Tack från styrelsen

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 326 och under året har det tillkommit 28 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 326.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	89	12	10	49	127
Skuldsättning, kr/kvm	3 253	3 253	3 157	1 675	1 675
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 253	3 253	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	3	3
Energikostnad, kr/kvm	298	289	225	229	205
Årsavgifter, kr/kvm	808	715	590	576	562
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	78	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	892	871	621	641	588
Nettoomsättning, tkr	17 526	15 092	13 039	13 521	12 354
Resultat efter finansiella poster, tkr	-68	-2 530	-1 418	-1 132	-891
Soliditet, %	7	7	12	20	22

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte påverkar likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 1 222 531 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 89 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3% från och med 250101. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 429 142	0	0	2 429 142
Upplåtelseavgifter, kr	28 052	0	0	28 052
Underhållsfond, kr	4 485 985	0	637 000	5 122 985
S:a bundet eget kapital, kr	6 943 179	0	637 000	7 580 179
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 080 227	-2 530 124	-637 000	-2 086 897
Årets resultat, kr	-2 530 124	2 530 124	-67 715	-67 715
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 449 897	0	-704 715	-2 154 612
S:a eget kapital, kr	5 493 282	0	-67 715	5 425 567

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 040 000 kr samt ianspråktagande skett med 403 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 449 897
Årets resultat, kr	-67 715
Reservation till underhållsfond, kr	-1 040 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	403 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 154 612

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 154 612

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 525 705	15 091 701
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540 822	2 545 916
Summa Rörelseintäkter		18 066 527	17 637 617
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 194 299	-15 280 216
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 332	-385 072
Personalkostnader	Not 6	-532 587	-577 232
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 474 335	-1 320 612
Summa Rörelsekostnader		-15 451 553	-17 563 133
Rörelseresultat		2 614 974	74 484
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 004	12 310
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 695 693	-2 616 918
Summa Finansiella poster		-2 682 689	-2 604 608
Resultat efter finansiella poster		-67 715	-2 530 124
Resultat före skatt		-67 715	-2 530 124
Årets resultat		-67 715	-2 530 124

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	68 790 308	63 429 238
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	729 324	7 597 856
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		69 519 633	71 027 094
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		69 520 133	71 027 594

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		437 277	24 715
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 184 280	3 240 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	656 285	2 787 630
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 277 842	6 053 013
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	91 986	90 317
<i>Summa Kassa och bank</i>		91 986	90 317
Summa Omsättningstillgångar		7 369 828	6 143 330
Summa Tillgångar		76 889 960	77 170 924

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 457 194	2 457 194
Fond för yttre underhåll	5 122 985	4 485 985
Summa Bundet eget kapital	7 580 179	6 943 179
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-2 086 897	1 080 227
Årets resultat	-67 715	-2 530 124
Summa Ansamlad förlust	-2 154 612	-1 449 897
Summa Eget kapital	5 425 567	5 493 282

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	00
Summa Långfristiga skulder		00
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	65 889 74465 889 744
Leverantörsskulder		1 212 8141 180 229
Skatteskulder		35 05246 480
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 841 0501 804 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 485 7332 756 749
Summa Kortfristiga skulder		71 464 39371 677 642
Summa Skulder		71 464 39371 677 642
Summa Eget kapital och skulder		76 889 96077 170 924

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 614 974	74 484
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 474 335	1 320 612
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 474 335	1 320 612
Erhållen ränta	13 004	12 310
Erlagd ränta	-2 879 782	-2 345 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 222 531	-938 437
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 849 422	-2 170 026
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-29 160	-2 410 685
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	1 820 263	-4 580 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 042 794	-5 519 148
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	33 126	-1 421 440
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	33 126	-1 421 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	2 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	2 000 000
Årets kassaflöde	3 075 921	-4 940 589
Likvida medel vid årets början	2 834 410	7 774 999
Likvida medel vid årets slut	5 910 331	2 834 410

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 794 796	13 733 991
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 086 532	738 004
	Hyror garage och parkeringsplatser	545 800	531 035
	Övriga primära intäkter	319 627	311 543
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 746 755	15 314 573
	Avgiftsbortfall	-259	-50 290
	Hyresbortfall	-48 319	-111
	Avsatt till inre fond	-172 472	-172 472
	<i>Summa</i>	-221 050	-222 873
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 525 705	15 091 700
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	227 500	2 128 122
	Övriga sekundära intäkter	313 322	417 794
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	540 822	2 545 916
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 217 741	-1 368 102
	Snö och halk-bekämpning	-350 076	-678 351
	Reparationer	-454 373	-730 296
	Planerat underhåll	-403 155	-1 442 934
	Försäkringsskador	-2 069 086	-2 644 176
	El	-1 202 538	-1 339 181
	Uppvärmning	-3 578 745	-3 514 556
	Vatten	-1 261 731	-990 073
	Sophämtning	-529 133	-525 419
	Fastighetsförsäkring	-762 302	-662 872
	Kabel-TV och bredband	-136 181	-132 662
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-455 350	-444 813
	Förvaltningsavtalskostnader	-773 887	-806 782
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 194 298	-15 280 216

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-17 771	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 958	-11 635
	Administrationskostnader	-69 202	-172 480
	Extern revision	-27 000	-26 250
	Medlemsavgifter	-78 390	-74 820
	Föreningsverksamhet	-12 857	-15 304
	Övriga förvaltningskostnader	-35 154	-84 583
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-250 332	-385 072
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 402	-9 940
	Övriga arvoden	-428 040	-457 000
	Löner och övriga ersättningar	-1 000	-3 000
	Sociala avgifter	-93 145	-107 292
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-532 587	-577 232
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 691	1 519
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	3 100
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	10 313	7 691
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 004	12 310
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 694 903	-2 615 700
	Övriga räntekostnader	-790	-1 218
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 695 693	-2 616 918

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 882 548	61 741 943
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 682 000	1 682 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	22 400 011	0
	Årets investeringar	6 835 406	23 540 616
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	93 799 965	86 964 559
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 535 321	-22 214 709
	Årets avskrivningar	-1 474 335	-1 320 612
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-25 009 656	-23 535 321
	<i>Utgående redovisat värde</i>	68 790 309	63 429 238
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	202 000 000	202 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 598 000	1 598 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	75 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 046 000	2 046 000
	<i>Summa</i>	280 644 000	280 644 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	65 890 600	65 890 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	65 890 600	65 890 600
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	7 597 857	29 717 032
	Årets investeringar	516 125	0
	Omklassificering till byggnad	-7 384 657	-22 119 176
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	729 325	7 597 856
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 818 345	2 744 093
	Övriga fordringar	365 935	496 574
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 184 280	3 240 667

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	656 285	2 787 630
---	---------	-----------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	656 285	2 787 630
---	----------------	------------------

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	91 986	90 317
-------------	--------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	91 986	90 317
-----------------------------	---------------	---------------

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,51%	2025-10-07	2 000 000	0
Nordea	3,14%	2025-05-12	30 000 000	0
Nordea	3,25%	2025-04-29	33 889 744	0
			65 889 744	0

Långfristig del	0
-----------------	---

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	65 889 744
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	65 889 744
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
---	---

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
--	---

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,21%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,51%	2025-10-07	2 000 000	0
Nordea	3,14%	2025-05-12	30 000 000	0
Nordea	3,25%	2025-04-29	33 889 744	0
			65 889 744	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	65 889 744
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	65 889 744
-----------------	------------

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	53 625
Inre fond	1 786 059	1 707 919
Övriga kortfristiga skulder	54 991	42 896
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 841 050	1 804 440

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 415 235	1 379 613
Upplupna räntekostnader	300 036	484 125
Övriga upplupna kostnader	770 462	893 011
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 485 733	2 756 749

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekhammer i Upplands-Bro, org.nr. 717000-1023

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekhammer i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 januari 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ekhammer i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Kaukos
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Ekhammar i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS ARONSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 07:50:45



ROLF OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 10:40:48



DAGMAR ZITKOVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 09:03:00



GUNILLA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 11:20:46



PETER MIKAEL STAMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 13:48:43



MIKAEL OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 19:28:59



MICHAEL HÖLAAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 15:19:21



GERTH HEINERBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 11:55:20



CHRISTER KAUKOS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 08:08:29



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 09:52:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Ekhammar i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER KAUKOS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 08:10:13



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 09:48:53



HSB – där möjligheterna bor